LE POINT EN RECHERCHE

Avril 2004

Série socio-économique 04-010

PROGRAMME DE FORMATION SUR L'HABITATION : PROJET PILOTE D'EASTMAIN

INTRODUCTION

Cette étude réalisée dans le cadre du Programme de subventions de recherche de la SCHL avait pour objectif de consulter la communauté Crie d'Eastmain en vue de trouver une solution au non-paiement général des loyers.

L'étude fournit à la communauté d'Eastmain une vision précise de sa situation sur le plan du logement social tout en insistant particulièrement sur le système existant de location et de financement du logement. Le but consiste à informer les dirigeants de la communauté ainsi que ses résidents des enjeux, des responsabilités de même que des conséquences liés au non-paiement des loyers.

MÉTHODE

L'information a été recueillie auprès de deux sources principales : les membres de la communauté d'Eastmain et les corps administratifs (l'Administration régionale crie, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Nation des Cris d'Eastmain). Une enquête sur le logement a permis d'interviewer en personne 53 ménages au cours d'une période de 10 jours (sur un total de 113 locataires). Elle a été menée par deux enquêteurs principaux et deux traducteurs. Un examen de la documentation a aussi été réalisé.

Un concours sur les questions de logement a été organisé dans l'école locale avec la collaboration des enseignants de la deuxième année jusqu'au Secondaire V. Les étudiants disposaient de deux semaines pour réaliser des oeuvres d'art et rédiger des textes décrivant leur vision de la maison idéale.

Des exposés publics ont ensuite servi à informer les membres de la communauté des enjeux à l'aide de quatre panneaux visuels. Les résultats de l'enquête et les autres informations recueillies ont été présentés lors de la deuxième réunion avec la communauté. Tous les membres de cette dernière ont eu l'occasion de participer. Les exposés ont aussi été diffusés sur les ondes de la radio locale afin de rejoindre les personnes incapables de se rendre à la réunion.

CONSTATATIONS

À Eastmain, seulement 11 % des locataires paient un loyer. Parmi les locataires interviewés, 92 % considéraient cependant que le versement du loyer constituait une obligation.

Au total, 81 % des personnes interviewées éprouvaient de la difficulté à payer leur loyer. Selon les répondants, la méfiance générale à l'égard du service de logement locatif et de l'administration locale, la médiocrité des services et de l'entretien, et enfin, les injustices perçues quant au montant des loyers contribuaient toutes au non-paiement.

Les locataires étaient d'avis que l'amélioration des services (afin d'aborder les besoins des membres de la communauté), l'amélioration de l'entretien, l'augmentation des revenus et le prélèvement bancaire automatique des loyers faisaient partie des facteurs qui les inciteraient à payer leur loyer.

Un grand nombre de locataires sont des personnes âgées qui vivent avec leurs enfants et leurs petits-enfants. Parmi ces locataires, 60 % ont rapporté que d'autres adultes vivant à la maison ne les aidaient pas à payer le loyer. L'absence de participation au sein du ménage pour ce qui est du paiement des dépenses de logement, notamment le loyer, semble contribuer au problème d'arriérés de loyer. Cette situation est en partie imputable à des facteurs culturels. Les aînés ont reconnu qu'il était peu courant de demander à un de leurs enfants de payer les dépenses de logement.

63439

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Sur les 53 ménages interviewés, un total de 63 soutiens économiques a été déterminé. Les ménages comportant un employé de la bande étaient plus susceptibles de payer leur loyer (17 sur 25). L'enquête a porté sur la volonté des locataires de payer leur loyer, et le montant qu'ils seraient prêts à verser pour une maison répondant à leurs attentes. Les employés de la bande sont prêts à payer un loyer plus élevé que les locataires tirant un revenu d'autres sources; ils représentent la majorité des personnes prêtes à payer de 150 à 300 $ (41 %) et de celles qui consentiraient à verser plus de 300 $ par mois (43 %). Le reste des personnes interviewées (16 %) consentent à payer moins de 150 $ par mois. Les sources de revenu de ces locataires incluent, entre autres, la pension de sécurité de la vieillesse et l'aide sociale.

Un peu moins de la moitié des répondants (43 %) étaient intéressés à recevoir des conseils sur les questions de paiement du loyer. Plus de la moitié des répondants (57 %) trouvaient que le prélèvement bancaire des loyers était une bonne idée. Un nombre important de répondants (81 %) étaient intéressés à rencontrer un administrateur du logement afin de discuter des problèmes de leur ménage. La plupart des locataires (77 %) étaient aussi intéressés à prendre des cours sur l'entretien résidentiel de base et la planification financière.

Questionnés sur la façon d'améliorer le recouvrement des loyers, les répondants ont suggéré ce qui suit :

- Améliorer l'administration du service de logement locatif local;
- Faire le prélèvement bancaire des loyers;
- Améliorer l'entretien des maisons;
- Exiger un loyer égal de tous les locataires;
- Augmenter les revenus;
- Autres, c'est-à-dire réduire le nombre de bingos, partager les coûts entre les membres de la famille, etc.

Les suggestions suivantes ont été formulées afin d'atténuer le problème des arriérés de loyer :

- Rembourser les arriérés progressivement;
- Rencontrer l'administrateur du logement;
- Autres : modifier le système locatif, imputer la responsabilité à la bande, radier les dettes, etc.

La plupart des locataires (81 %) ont indiqué qu'ils achèteraient leur maison pour 1 $ s'ils en avaient la possibilité. Les locataires se disaient attachés à leur maison sauf que la perspective d'en assumer seuls l'entretien les préoccupaient. La majorité des locataires (87 %) comprenaient qu'il fallait payer le loyer pour que des rénovations soient effectuées sur leur logement. Les réponses étaient quelque peu partagées lorsque l'on a demandé qui devrait se charger de l'application des politiques de loyer : 62 % des locataires aimeraient traiter avec un organisme d'habitation indépendant et 15 % souhaitent conserver le service de logement locatif existant.

En ce qui concerne les finances du ménage, moins de la moitié des répondants préparent un budget (45 %), et 36 % n'en préparent pas du tout. Lorsqu'on leur a demandé de classer les catégories de dépenses par ordre de priorité, les répondants ont mentionné ce qui suit : épicerie, loyer, automobile, chasse et campement (motoneige, essence, etc.), factures (électricité, téléphone, etc.), bingo, vêtements, Noël. On a demandé aux locataires d'évaluer leurs dépenses en termes de pourcentage. Même s'ils attribuent une priorité élevée au loyer, le pourcentage des dépenses réservé à ce poste budgétaire n'est pas important comparativement aux autres catégories (voir le tableau 1). Ces estimations fournies de façon spontanée n'ont peut-être pas de rapport avec la réalité financière mais elles constituent une évaluation personnelle de la part de chaque répondant.

Tableau 1 — Dépenses à Eastmain

	$
Automobile	989
Épicerie	449
Électricité, téléphone, etc.	348
Bingo	308
Vêtement	252
Loyer	173

Un survol du système de logement locatif de la communauté, des programmes de la SCHL et des rôles ainsi que des responsabilités de la bande de même que des locataires a été présenté aux membres de la communauté pendant une tribune publique organisée en septembre 2002 qui a aussi été diffusée sur les ondes de la radio locale. Les résultats de l'enquête ont été diffusés au cours d'un deuxième exposé public organisé le mois suivant. Un concours a aussi été mis sur pied à l'école afin d'inviter des groupes d'âge plus jeunes à discuter des questions de logement.

CONCLUSIONS

Les résultats de l'enquête et la rétroaction recueillie pendant les consultations publiques montrent que les locataires ont perdu confiance dans le système de logement locatif et en particulier dans son administration. Les personnes en mesure de payer leur loyer trouvent que l'échelle employée pour le calcul de ce dernier est injuste. De plus, elles ne trouvent pas avantageux de payer leur loyer. Bien des répondants âgés ont mentionné que les jeunes adultes de leur ménage ne contribuaient pas au paiement du loyer.

Ceux qui touchent un revenu qui sont employés par la bande sont plus susceptibles de payer leur loyer, et aussi plus susceptibles de compter plus d'une personne au sein de leur ménage qui contribue au paiement du loyer. Les employés de la bande souhaitent plus que tout autre répondant payer une mensualité hypothécaire au lieu d'un loyer. De plus, ces personnes consentent davantage que les autres soutiens économiques à payer des loyers élevés. Les personnes les moins susceptibles de payer leur loyer sont les bénéficiaires d'aide sociale.

La majorité des locataires seraient intéressés au prélèvement bancaire des loyers et à rencontrer l'administrateur de leur logement. Les locataires souhaitaient aussi prendre des cours en entretien résidentiel de base.

Les locataires jugent que le calcul du loyer est injuste lorsqu'il y a des fonds disponibles pour payer ce dernier. Ces locataires pensent aussi que les loyers payés sont mal gérés et qu'ils n'en bénéficieront jamais sous forme d'entretien des bâtiments.

Les personnes incapables de payer leur loyer se plaignent de la faible participation des autres membres du ménage à cet égard. Elles trouvent aussi que les loyers sont tout simplement trop élevés.

Si la majorité des locataires s'intéressent aux possibilités de régler ces problèmes, il reste beaucoup de méfiance entre eux et les fournisseurs de services.

Après la conclusion de l'étude, la bande a ouvert un compte bancaire transparent et distinct pour le dépôt des loyers. L'amélioration de l'entretien a été inscrite à l'ordre du jour de la réunion suivante du conseil de bande. La discussion allait focaliser sur l'embauche d'un nouveau superviseur qui gérerait le programme d'entretien actuel et mettrait en oeuvre un nouveau programme d'entretien préventif. Une fois libéré de ces responsabilités, l'administrateur du logement se mettrait davantage à la disposition des locataires afin de les conseiller.

Comme phase II de ces travaux, l'Administration régionale crie et box architectures ont proposé de réaliser une étude de cas sur deux autres communautés et de trouver des solutions de rechange concernant le logement social locatif à Eastmain. La phase II servirait aussi à examiner les politiques actuelles sur le logement locatif, à élaborer un système locatif équitable et à étudier la faisabilité d'un organisme de logement indépendant. La phase III viserait la mise en oeuvre de ces stratégies.

Directeur de projet : Ian Melzer, Division des politiques et de la recherche, SCHL

Consultants en recherche : Martin Desgagné, Administration régionale crie et box architectures

Ce *Point en recherche* a été élaboré par Line Gullison, Division des politiques et de la recherche, SCHL.

Ce projet a été réalisé (ou : réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.